

ALTAN II INMOBILIARIO GLOBAL, FIL (en liquidación)

Nº Registro CNMV: 13

Informe: Semestral del Segundo Trimestre 2023
Gestora: ALTAN CAPITAL S.G.I.I.C. S.A.U.
Depositario: BNP PARIBASSECURITIES SERVICES, SUCURSAL EN ESPAÑA
Auditor: PRICEWATERHOUSECOOPERS
Grupo Gestora:
Grupo Depositario: BNP PARIBAS
Rating Depositario: A+

El presente informe junto con los últimos informes periódicos, el folleto simplificado y el completo, que contiene el reglamento de gestión y un mayor detalle de la información, pueden solicitarse gratuitamente en Paseo de la Castellana 91, 8ª planta 28046 Madrid, o mediante correo electrónico en info@altancapital.com, pudiendo ser consultados en los Registros de la CNMV, y por medios telemáticos en www.altancapital.com.

La Entidad Gestora atenderá las consultas de los clientes, relacionadas con las IIC gestionadas en:

Dirección: Paseo de la Castellana 91, 8ª planta 28046 Madrid
Correo electrónico: info@altancapital.com

Asimismo cuenta con un departamento o servicio de atención al cliente encargado de resolver las quejas y reclamaciones. La CNMV también pone a su disposición la Oficina de Atención al Inversor (902 149 200, e-mail: inversores@cnmv.es).

INFORMACIÓN FONDO

Fecha de registro: 20-07-2007

1. Política de inversión y divisa de denominación

Categoría

Tipo de Fondo: Fondo de Inversión Libre

Vocación inversora: Inversión fundamentalmente en instituciones y vehículos especializados en el sector inmobiliario.

Perfil Riesgo: Alto

Descripción general

Política de inversión: El objetivo es lograr rentabilidades significativas a medio y largo plazo mediante la inversión en una cartera diversificada de vehículos e instituciones especializados en el sector inmobiliario.

Operativa en instrumentos derivados

El fondo ha contratado instrumentos derivados de cobertura de divisa.

Una información más detallada sobre la política de inversión del fondo se puede encontrar en su folleto informativo.

Divisa de denominación

EUR

2.1. Datos Generales Altan II

	Período actual
Nº de participaciones	5109.34
Nº de partícipes	32
Beneficios brutos distribuidos por participación (EUR)	0.00
Inversión mínima (EUR)	2500000.00

Fecha	Patrimonio	Valor liquidativo definitivo
Fin de período	10800105.79	2113.7958
Diciembre 2022 (t-1)	11151816.48	2182.6326
Diciembre 2021 (t-2)	13548884.32	1962.0920
Diciembre 2020 (t-3)	13417006.24	1729.8606

Nota: En el caso de IIC cuyo valor liquidativo no se determine diariamente, los datos se refieren al último disponible.

Valor liquidativo (EUR)	Fecha	Importe	Estimación que se realizó
Ultimo estimado		0.0000	
Ultimo definitivo	2023-03-31	2113.7958	0.0000

Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio	% efectivamente cobrado						Base de cálculo	Sistema de imputación
	Período			Acumulada				
	s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total		
Comisión de gestión	0.23	0.00	0.23	0.23	0.00	0.23	mixta	al fondo
Comisión de depositario			0.04			0.04	patrimonio	

El sistema de imputación de la comisión de gestión sobre resultados es al fondo

Nota: El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

2.2 Comportamiento

A) Individual

Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado año t actual		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
0.00	-3.15	11.24	13.42	-17.76	6.76

El último valor liquidativo definitivo es de fecha: 2023-03-31

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es **trimestral**

Medidas de riesgo (%)

Volatilidad (i) de:	Acumulado año t actual	Trimestral				Anual			
		Ultimo trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Valor liquidativo									
VaR histórico (ii)									
VaR Condicional (iii)									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un período, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del período de referencia.

(iii) VaR condicional: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)

	Acumulada año t actual	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iii)	0.35	0.80	0.72	1.24	1.12

(iii) Incluye todos los gastos directos soportados en el período de referencia: comisión de gestión, comisión de depositario, gastos por servicios exteriores y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del período.

(iv) En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC este ratio incluye, de forma adicional al anterior, los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, y sus comisiones de suscripción y reembolso.

Evolución del valor liquidativo Últimos 5 años



Rentabilidad semestral en los últimos 5 años



2.3 Distribución del patrimonio al cierre del período

(Importes de EUR)

Distribución del patrimonio	Fin período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	10386828.51	96.17	11153888.22	101.77
* Cartera interior	0.00	0.00	0.00	0.00
* Cartera exterior	10386828.51	96.17	11153888.22	101.77
* Intereses de la cartera de inversión	0.00	0.00	0.00	0.00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0.00	0.00	0.00	0.00
(+) LIQUIDEZ (TESORERIA)	335998.31	3.11	53548.63	0.49
(+/-) RESTO	77278.97	0.72	-247065.51	-2.26
TOTAL PATRIMONIO	10800105.79	100.00	10960371.34	100.00

Notas: El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

Las inversiones financieras se informan a valor estimado de realización.

2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin período anterior
	Período actual	Período anterior	Acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIDO ANTERIOR	10960371.34	13380706.23	11151816.48	
(+/-) Suscripciones / reembolsos (neto)	0.00	-2989999.95	0.00	-100.00
(-) Beneficios brutos distribuidos	0.00	0.00	0.00	0.00
(+/-) Rendimientos netos	-160265.55	569665.06	-351710.69	-128.13
(+) Rendimientos de gestión	-120972.81	609060.63	-333828.39	-119.86
(-) Gastos repercutidos	-39292.74	-39395.57	-17882.30	-0.26
(-) Comisión de gestión	-23637.55	-26571.25	-11673.04	-11.04
(-) Gastos de financiación	-1389.61	-831.41	-136.69	67.14
(-) Otros gastos repercutidos	-14265.58	-11992.91	-6072.57	18.95
(+) ingresos	0.00	0.00	0.00	0.00
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL	10800105.79	10960371.34	10800105.79	-1.46

Nota: El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

3. Inversiones financieras

Cumpliendo con la Circular 3/2008, las inversiones están valoradas al Valor de Mercado o Valor Razonable. Dicho valor resulta de corregir el Coste de Adquisición con las variaciones en el Valor Razonable existentes en cada fecha de valoración, ya sean positivas o negativas (Plusvalías/Minusvalías).

La cartera de inversiones de Altan II Inmobiliario Global, FIL (en liquidación) (en adelante el "Fondo" o el "FIL" o "Altan II") a 31 marzo 2023 (valor de mercado) asciende a 10.386.828,51€

Desde la constitución de Altan II, en la que se suscribieron y desembolsaron al 100% participaciones por un importe de 300.000€, hasta el 31 marzo 2023, el importe desembolsado por los partícipes de Altan II es del 75% de sus respectivos Compromisos de Inversión.

Por su parte, desde el inicio de su actividad hasta marzo 2023, el Fondo ha recibido por parte de los fondos subyacentes en cartera un total de 82,11€ millones en distribuciones. De dicho importe 0,33€ millones corresponden a distribuciones realizadas durante el primer trimestre del año. La cartera de inversiones formalizada de Altan II a 31 marzo 2023 está representada por 14 Compromisos de Inversión: dos fondos pan-europeos, dos fondos globales, dos fondos pan-asiáticos, un fondo con enfoque en EE.UU., un fondo con enfoque en mercados emergentes, un fondo con enfoque en países nórdicos, un secundario en un fondo global y cuatro coinversiones.

Atendiendo al ritmo de distribuciones de los fondos subyacentes mantenidos en cartera, Altan II comenzó en diciembre de 2014 su proceso de desinversión realizando distribuciones trimestrales a partícipes desde entonces. A 31 marzo 2023, el importe total distribuido a los partícipes de Altan II asciende a 56,54€ millones lo que representa un 140,79% sobre el capital desembolsado por partícipes.

Durante el primer trimestre de 2023 se han generado resultados negativos por importe de 351.710,69€. Así, el Patrimonio Neto de Altan II asciende a 10.800.105,79€.

Los inversores cuentan con mayor detalle sobre la cartera de inversiones del Altan II en el Informe Trimestral de Valoración y en el Informe Trimestral de Actividad disponibles en la página web.

4. Hechos relevantes

	SI	NO
a. Suspensión temporal de suscripciones/reembolsos		X
b. Reanudación de suscripciones/reembolsos		X
c. Reembolso de patrimonio significativo		X
d. Endeudamiento superior al 5% del patrimonio		X
e. Sustitución de la sociedad gestora		X
f. Sustitución de la entidad depositaria		X
g. Cambio de control de la sociedad gestora		X
h. Cambio en elementos esenciales del folleto informativo		X
i. Autorización del proceso de fusión		X
j. Otros hechos relevantes		X

5. Anexo explicativo de hechos relevantes

N/A

6. Operaciones vinculadas y otras informaciones

	SI	NO
a. Partícipes significativos en el patrimonio del fondo (porcentaje superior al 20 %)		X
b. Modificaciones de escasa relevancia en el Reglamento		X
c. Gestora y el depositario son del mismo grupo (según artículo 4 de la LMV)		X
d. S han realizado operaciones de adquisición y venta de valores en los que el depositario ha actuado como vendedor o comprador, respectivamente		X
e. Se han adquirido valores o instrumentos financieros emitidos o avalados por alguna entidad del grupo de la gestora o depositario, o alguno de éstos ha actuado de colocador, asegurador, director o asesor o se han prestado valores a entidades vinculadas		X
f. Se han adquirido valores o instrumentos financieros cuya contrapartida ha sido una entidad del grupo de la gestora o depositario u otra IIC gestionada por la misma gestora u otra gestora del grupo		X
g. Se han percibido ingresos por entidades del grupo de la gestora que tienen como origen comisiones o gastos satisfechos por la IIC.		X
h. Diferencias superiores al 10% entre valor liquidativo estimado y el definitivo a la misma fecha		X
i. Se ha ejercido el derecho de disposición sobre garantías otorgadas (sólo aplicable a FIL)		X
j. Otras informaciones u operaciones vinculadas		X

	A final del período
k. % endeudamiento medio del período	0.00
l. % patrimonio afectado por operaciones estructuradas de terceros en las que la IIC actúe como subyacente	0.00
m. % patrimonio vinculado a posiciones propias del personal de la sociedad gestora o de los promotores	10.06

7. Anexo explicativo de operaciones vinculadas y otras informaciones

N/A

8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

N/A

9. Anexo explicativo del informe periódico

ALTAN II INMOBILIARIO GLOBAL, FIL (en liquidación) (en adelante el “Fondo” o el “FIL” o “Altan II”) se constituyó como un Fondo de Inversión Libre para invertir fundamentalmente en instituciones y vehículos especializados en el sector inmobiliario, con el objetivo de lograr rentabilidades significativas a medio y largo plazo mediante la inversión del Patrimonio Total Comprometido del Fondo en una cartera diversificada de instituciones, vehículos, carteras separadas o gestionadas (managed accounts) y cualesquiera otros especializados en el sector inmobiliario (en adelante, las “Entidades Participadas”).

o Información sobre la rentabilidad, costes y medidas de riesgo:

La rentabilidad del Fondo viene determinada por la rentabilidad obtenida por las Entidades Participadas. Con carácter general, el Fondo persigue obtener rentabilidades significativas a medio y largo plazo, si bien no existe un objetivo de rentabilidad garantizado y, por tanto, el Fondo no ha establecido un índice de referencia.

Durante el primer trimestre de 2023 se han generado resultados negativos por importe de 351.710,69€. Así, el Patrimonio Neto de Altan II asciende a 10.800.105,79€, lo que supone una reducción de 3,15% respecto al trimestre anterior. El Valor Liquidativo de Altan II es de 2.113,7958, lo que representa una reducción del 3,15% respecto al trimestre anterior.

La rentabilidad de la Letra del Tesoro a 1 año durante el primer trimestre de 2023 es de 1,11%. Por su parte, el Ratio Total de Gastos del trimestre es 0,16%. Dicho ratio recoge los gastos de las comisiones de gestión, administración y depositaria, gastos de auditoría, tasas de CNMV, servicios profesionales y de asesoría legal, gastos financieros y servicios bancarios y, en su caso, Impuesto de Sociedades, que ascienden a un total de 17.745,61€, calculados sobre el Patrimonio Neto del fondo a 31 marzo 2023. Dicho importe no incluye los gastos de la comisión de gestión sobre resultados (“carry”) ni los gastos de financiación.

Tal y como se detalla en el Folleto del Fondo, la Sociedad Gestora tiene derecho a percibir una comisión de éxito correspondiente al 5% de los rendimientos netos acumulados por el Fondo una vez se les haya devuelto a los partícipes del Fondo una cantidad igual a sus desembolsos más un retorno preferente correspondiente a una TIR del 8% compuesta anualmente. Se considera prudente contabilizar una provisión por un importe igual a la cifra que el Fondo debería pagar a la Sociedad Gestora en el caso de que el Fondo se liquidase a fecha del presente informe y se repartiera el Patrimonio Neto. A 31 de marzo no procede realizar provisión por Comisión de Éxito.

El Fondo, a 31 marzo 2023, está formado por un total de 32 partícipes.

Volatilidad: debido a que el Fondo calcula su valor liquidativo con una periodicidad trimestral, no se dispone del mínimo de valores Liquidativos exigidos por la normativa de CNMV para que la información sobre la volatilidad se considere significativa (13 valores liquidativos), por lo que, atendiendo a la misma, no se debe completar dicha información.

o Visión de la Sociedad Gestora sobre la situación de los mercados y su influencia en las decisiones de inversión adoptadas:

o El inicio del ejercicio 2023 se ha visto impactado por la volatilidad, el incremento de los tipos de interés y la incertidumbre en los mercados, lo que ha fomentado la cautela entre los inversores y, por ende, una toma de decisiones más lenta frenando la actividad inversora.

o Los volúmenes mundiales de inversión se han reducido en el primer trimestre hasta \$128 millones (-56% si lo comparamos con el volumen de inversión de 1T22) y en los últimos 12 meses, los volúmenes han disminuido un 35%. Esto representa el trimestre de actividad inversora más bajo desde el segundo trimestre de 2020, trimestre fuertemente impactado por la pandemia, y el primer trimestre más bajo desde 2012.

o La incertidumbre en los mercados y los vientos en contra de la economía se han hecho más evidentes en el sector de oficinas durante el primer trimestre, con una mayor cautela por parte de los inquilinos en la toma de decisiones más lenta y disminución de las necesidades de espacio a gran escala. Los volúmenes mundiales de arrendamiento de oficinas en el 1T 2023 han sido un 13% inferiores a los del 4T 2022 y un 18% inferiores a los del 1T 2022. La actividad arrendaticia ha disminuido en las tres regiones en el primer trimestre, siendo Europa la que ha registrado el mayor descenso (-24% interanual), seguida de EE.UU. (-19%) y Asia-Pacífico (-9%).

o Durante el primer trimestre de 2023, la actividad arrendaticia en el sector logístico ha disminuido en EE.UU. y Europa, debido al retraso en la toma de decisiones. Sin embargo, los fundamentales del sector siguen siendo sólidos, con bajas tasas de desocupación y un crecimiento en rentas durante el trimestre, con un crecimiento interanual del 20,6% en EE.UU., el 12,2% en Europa y el 7,5% en Asia-Pacífico.

o En el sector retail, la demanda ha disminuido en varios de los principales mercados minoristas del mundo durante el primer trimestre. La reducción generalizada de la renta disponible ha llevado a muchos consumidores a ser más prudentes en sus gastos, aunque continúa habiendo áreas con crecimiento, especialmente en Asia-Pacífico. India, Filipinas e Indonesia son los mercados con crecimiento más rápido, mientras que las ventas al por menor se están recuperando en China y Hong Kong tras el levantamiento de la mayoría de las medidas Covid-19. La demanda por espacios de calidad se ha incrementado en los últimos meses. La absorción en el primer trimestre ha sido menor pero positiva en EE.UU., estable en Asia-Pacífico y ha aumentado en varias ciudades europeas. Los minoristas bien capitalizados están consolidando sus carteras, aprovechando la disponibilidad de mejores y más grandes unidades en algunos de los destinos comerciales más atractivos.

o La demanda de los inversores a nivel global sigue dirigiéndose al sector living, con fundamentales de mercado sólidos y resultados operativos fuertes, impulsados por la escasez estructural de oferta en todos los tipos de activos. Sin embargo, el aumento de los costes financieros, las condiciones macroeconómicas adversas y la incertidumbre en el mercado dificultan las operaciones, con amplios diferenciales entre precio de compra y precio de venta. En este sentido, los volúmenes de inversión se han reducido significativamente en todas las regiones en el primer trimestre. El volumen de transacciones en el primer trimestre de 2023 ha descendido un 65% con respecto al primer trimestre de 2022.

o El sector hotelero sigue recuperándose, el RevPAR mundial de los dos primeros meses de 2023 supera en un 6,8% al del mismo periodo de 2019. La recuperación es más fuerte en Oriente Medio, seguida por América y Europa. Asia-Pacífico sigue siendo la única región que aún no ha recuperado los niveles previos a la pandemia, aunque el rendimiento se ha acelerado significativamente en los últimos tres meses. Se espera que el aumento de la demanda mundial reprimida se acelere aún más a lo largo del año, impulsado por los viajes de ocio sostenidos y el crecimiento de la demanda empresarial y de grupos. A pesar del entorno macroeconómico, el rendimiento hotelero en toda América sigue mejorando, con todas las subregiones superando el RevPAR de 2019. La industria hotelera en Europa también ha demostrado resistencia con su RevPAR, superando ahora niveles de 2019. Tras la reapertura de China, el turismo interno se ha disparado, elevando la recuperación del RevPAR de Asia Pacífico al 89,6%.

o Compromisos de Inversión:

El 20 de julio de 2012 finalizó el Periodo de Inversión del Fondo. Tal y como se define en el Folleto del mismo, a partir de esta fecha no se realizarán nuevos compromisos en vehículos subyacentes y sólo se realizarán inversiones y desembolsos derivados de compromisos suscritos con anterioridad a dicha fecha.

o Resumen de las perspectivas del mercado y de la actuación previsible del Fondo en cuanto a su Política de Inversión:

o Los vientos en contra a los que se enfrentaron los mercados de capitales durante el 2022 han persistido en el primer trimestre del año y las fuertes subidas de los tipos de interés han continuado afectando a las valoraciones, la liquidez, al levantamiento de capital y a la actividad inversora.

o A pesar de las dificultades del mercado, los inversores se mantienen activos con especial foco en el sector y en la calidad de los activos. Las perspectivas cíclicas de los sectores siguen siendo dispares, con preferencia por los sectores de crecimiento, como son el sector logístico y living. En el sector retail demandan locales comerciales de alta calidad, mientras que el sector hotelero se beneficia de la creciente demanda de viajes de ocio y de grupos y empresas. El sector de oficinas sigue rezagado con respecto al mercado en general, sin embargo, a pesar de la desaceleración de la demanda, los activos prime en ubicaciones clave están funcionando bien.

* Información sobre activos en circunstancias excepcionales: El Fondo no cuenta con activos que se encuentren en circunstancias excepcionales.

* Información sobre la política de los derechos de voto y ejercicio de los mismos

I. Resumen de la política sobre el ejercicio de los derechos de voto: No existen derechos de voto en ninguno de los vehículos subyacentes. La política de la Sociedad Gestora del Fondo consiste en adquirir derechos económicos en los fondos subyacentes, en ocasiones con derecho de asistencia al “Advisory Committee”, pero en ningún caso cuenta con derecho de voto.

II. Información sobre el sentido del voto/ no ejercicio del mismo: El Fondo no tiene derecho de voto en ninguno de los fondos subyacentes que conforman la cartera de valores

III. Información sobre el sentido del voto: Altan II no tiene derecho de voto en ninguno de los fondos subyacentes que conforman la cartera de valores

Valor liquidativo y comisión de gestión

1. Es importante resaltar que según la Circular 3/2008 de CNMV, que entró en vigor el 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Gestora dispone de 3 meses a contar desde la fecha de referencia (31/03/2023) para la publicación del Valor Liquidativo y, en este sentido, en septiembre de 2023 se publicará la valoración oficial correspondiente a 31 de marzo de 2023. El presente Informe, en cumplimiento con la Circular 4/2008 de CNMV

debe publicarse durante el mes de julio y, por este motivo, la valoración de este Informe hace referencia al último Valor Liquidativo Definitivo publicado, es decir, el correspondiente a 31 marzo 2023.

2. A efectos de la información reflejada en la sección 2.1.b) Datos Generales, sobre las comisiones aplicadas en el periodo, recordamos que la base de la Comisión de Gestión, durante el periodo comprendido entre el séptimo aniversario de la inscripción y la fecha en la que se extinga el Fondo (años 8-12), será la diferencia entre (i) las cantidades comprometidas por el Fondo en las Entidades Participadas y las invertidas en las empresas participadas de Private Equity Real Estate y (ii) el coste de adquisición de la parte de dichos compromisos e inversiones desinvertidos y distribuidos a los partícipes por el Fondo, tal y como se especifica en el Folleto del Fondo.